



Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

Deres referanse 15/358
Vår referanse 2015/5586-6 422.1 HPG
Saksbehandler Håvard Pharo Gravdal, tlf. 61 26 61 42
Avdeling Landbruksavdelingen

Dato 23.05.2016

Vedtak i klagesak - Konsesjon for erverv av Skogstadlia gnr. 47/2 og Nybrennlia gnr. 90/7 i Nordre Land kommune. Klager: Christen Sveaas v/ Advokatfirmaet Haavind AS

Konklusjon

Fylkesmannen har ikke tatt klagen til følge. Hensynet til bosetting, driftsmessig god løsning og helhetlig ressursforvaltning vil bli bedre ivaretatt dersom konsesjonseiendommen blir ervervet som tilleggsjord til nærliggende bruk. Nordre Land kommunes vedtak stadfestes. Kommunen skal sette frist for videresalg.

Sakens bakgrunn

Ved kjøpekontrakt datert 29. januar 2015 overdro AS Kistefos Træsliberi (heretter Kistefos) skogeiendommen gnr. 47 bnr. 2 og gnr. 90 bnr. 7 i Nordre Land kommune, til Christen Sveaas. I konsesjonssøknad datert samme dag, søkte Sveaas om konsesjon for ervervet. Salget er kommet i stand som følge av at Kistefos ikke fikk konsesjon på sitt erverv fra tidligere eier Nils Kristian Blom, og ble pålagt å selge eiendommen videre til noen som kunne få konsesjon.

Ved brev fra Nordre Land kommune den 17. februar 2015, ble mulige interessenter informert om Sveaas` erverv, og gitt mulighet til å melde interesse for eiendommene. Det meldte seg tre interessenter.

Kommunens hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk behandlet konsesjonssøknaden den 30. april 2015, sak 25/15. Slikt vedtak ble fattet:

«I medhold av konsesjonsloven og gitte forskrifter avslår Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Christen Sveaas sin søknad om konsesjon på erverv av eiendommene Skogstadlia, gnr. 47 bnr. 2 og Nybrennlia gnr. 90 bnr. 7 i Nordre Land.

Begrunnelse for avslag:

Ervervet ivaretar ikke hensynet til bosetting og en helhetlig ressursforvaltning slik hensynet til bosetting og en helhetlig ressursforvaltning er beskrevet i konsesjonslovens bestemmelser.

Nordre Land kommune mener at hensynet til bosetting og en helhetlig ressursforvaltning ivaretas dersom konsesjonseiendommen erverves som tilleggsjord/-skog til annen landbrukseiendom i

området. En slik løsning vil bedre kunne gi grunnlag for drift og bosetting for framtidige generasjoner enn ved at Christen Sveas erverver eiendommen som selvstendig bruk.»

Etter at kommunen ga utsatt klagefrist, ble vedtaket påklaget av Sveaas v/advokat Brekken den 3. juli 2015. Klagegrunnene er i hovedsak knyttet til kommunens vurdering av hensynet til bosetting og helhetlig ressursforvaltning. Det anføres blant annet at konsesjonsnektelsen er stikk i strid med regjeringens landbrukspolitikk, jf. regjeringserklæringen, at vedtaket er i strid med gjeldende regler og retningslinjer, og at det bygger på mangelfullt og uriktig faktisk grunnlag.

Kommunens hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tok ikke klagen til følge i sitt møte den 26. august 2015. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen ved oversendelse av 3. september 2015.

Advokat Brekken har i brev til Fylkesmannen den 18. september 2015 fremsatt merknader til kommunens vurdering og vedtak. Ytterligere tilleggsmerknader fra klager er fremsatt i brev datert hhv. 8. og 10. oktober 2015.

Fylkesmannen legger til grunn at sakens dokumenter er kjent for partene. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Fylkesmannen ser slik på saken

Klager er part i saken og har klagerett, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Etter at kommunen ga utsatt klagefrist, er klagen rettidig fremsatt, jf. § 29.

Som klageinstans kan Fylkesmannen prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 andre ledd. Som statlig styresmakt, skal vi legge vekt på det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn.

Om eiendommene

Skogstadlia, gnr. 47/2, er i følge markslagskartet til Skog og landskap totalt 498 daa, hvorav 472 daa er produktiv skog. Resten av arealet er uproduktivt.

Nybrennlia, gnr. 90/7, er totalt 1626 daa, der 1549 daa utgjør produktiv skog. Resten av arealet er hovedsakelig myr.

Samlet areal for konsesjonseiendommen er med det 2124 daa. Av dette er 2021 daa produktiv skog, fordelt på 595 daa høy bonitet, 754 daa middels bonitet og 672 daa lav bonitet.

Eiendommene er ikke bebygd og avstanden mellom dem er ca. 5,3 km i luftlinje. Skogstadlia ligger i Vest-Torpa, mens Nybrennlia ligger i Skartlibygda i Aust-Torpa. Konsesjonseiendommen brukes til skogbruk, men i påvente av endelig konsesjon har det ikke vært avvirkning der de siste 10 årene.

Den avtalte kjøpesummen er kr. 2 835 000,-.

Klager sitt formål med ervervet

I konsesjonssøknaden har Sveaas beskrevet at planene for bruk av eiendommen er «skogbruk og utmarksnæring». Forvaltningen av eiendommen skal settes bort til Kistefos Skogtjenester AS. Konsesjonssøker er majoritetsseier og styreleder i Kistefos. Han skal ikke bosette seg på eiendommen og eier ikke landbrukseiendom i kommunen fra før.

Andre interessenter

I forkant av kommunens behandling av konsesjonssøknaden, ble mulige interessenter i nærområdet gitt mulighet til å melde interesse for arealet. Tre grunneiere med landbrukseiendom meldte seg interessert i å overta en eller begge teigene. Alle tre har eiendom som grenser til konsesjonseiendommen. To av de tre bor i kommunen, mens den siste er pendler.

Rettslig utgangspunkt

Etter konsesjonsloven § 2 kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse med mindre det er gjort unntak i lov eller forskrift. I denne saken er det nødvendig med konsesjon på ervervet og konsesjon skal vurderes ut fra konsesjonsloven § 9, jf. § 1.

Konsesjonsloven § 9 omhandler særlige forhold ved landbrukseiendommer. Bestemmelsens første ledd:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

- 1. om den avtale prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Ordlyden gir anvisning på en rekke skjønnstemaer der den konkrete vurderingen må foretas på grunnlag av et faglig og politisk skjønn. Bestemmelsen må leses i lys av § 1, hvor lovens formål fremgår:

«Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produktionsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.»*

Det fremgår av forarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) på side 76 bl.a. at *«Det er søkeren og hans formål med ervervet som danner utgangspunktet for vurderingen. Søkerens formål er derfor av sentral betydning for avgjørelsen både i saker som gjelder erverv av landbrukseiendom og ved erverv av andre typer arealer. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ordlyden i lovutkastet innebærer at det ved avveiningen mellom søkers interesser og samfunnsinteressene bare er adgang til å velge en løsning som er «mest» gagnlig for samfunnet. Mest innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsning, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Dette innebærer at samfunnshensynene er det sentrale ved vurderingen. Individuelle forhold er også relevante momenter, men da som korrigerende momenter.»*

Hva det innebærer at konsesjonsvurderingen skal ta utgangspunkt i søkers formål med ervervet, ble utførlig drøftet av Høyesterett i Rt-2012-18. Etter en gjennomgang av forarbeidene, fastslås følgende i dommens avsnitt 47: *«Forarbeidene viser dermed at det skal være adgang til å legge vekt på løsninger som konsesjonsmyndigheten mener vil være enda bedre, selv om konsesjon til søkeren også vil fremme hensynene som er nevnt i § 9 første ledd.»* Fylkesmannen legger til grunn at selv om konsesjonssøker på flere områder oppfyller de hensyn som skal legges til grunn ved om konsesjon skal gis, så er det adgang til å legge vekt på alternative løsninger dersom de fremstår som enda bedre.

Prisvurdering, jf. § 9 nr. 1

Når det gjelder den avtalte kjøpesummen, viser vi til kommunens vurdering. Vi har ingen merknader til denne.

Bosettingshensynet, jf. § 9 nr. 2

Det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området, og med hvilken tyngde. «Konsesjonsmyndighetene kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen», jf. rundskriv M-2/2009 kap. 8.2.4.

Som det fremgår av kommunens saksutredning, vektlegger Nordre Land bosetting i mange grender. I kommuneplanens arealdel er dette kommet til uttrykk gjennom bestemmelser om ulik dispensasjonspraksis for boligbygging i ulike soner. Skogstadlia ligger innenfor både LNF1 og LNF2 i kommuneplanen. Nybrennlia ligger i LNF1. I LNF2-områder er det åpnet for en liberal dispensasjonspraksis, mens det ikke er åpnet for samme liberale holdning i LNF1-områdene. I saker som gjelder erverv av tilleggsjord «vil bosettingshensynet kunne ivaretas dersom det er grunn til å tro at en utvidelse av ressursgrunnlaget er med på å danne grunnlag for videre bosetting på eiendommen», jf. rundskriv M-2/2009, kap. 8.2.4.

Kommunen er av den oppfatning at ervervet ikke vil styrke bosettingen i området.

Klager opplyser at forvaltningen av eiendommen skal settes bort til Kistefos Skogtjenester AS, som pr. i dag forvalter Opplysningsvesenets fonds skoger i deler av Oppland og Buskerud, samt har avtale med Landås-Skogene SA og skogeiendommene til Kistefos. Forvaltningsarealene utgjør totalt ca. 320 000 daa, og ervervet vil etter klagers vurdering bidra til å sikre arbeidsplasser i selskapet. Fylkesmannen vurderer at den arealøkning som ervervet vil gi er marginal og at virkningen hva gjelder bosettingshensynet er for avledet til at det kan tillegges vekt av betydning.

Saken stiller seg ikke vesentlig annerledes enn da Kistefos fikk avslag på sin konsesjonssøknad i 2008, verken for bosettingshensynet eller hensynet til driftsmessig god løsning. De planene konsesjonssøker har for eiendommen, kan etter omstendighetene være positivt for både sysselsetting og bosetting i kommunen. Ervervet gir imidlertid ingen garanti for at arbeidstakere i Kistefos Skogtjenester AS vil bosette seg i Nordre Land kommune. Derimot vil en ved å la eiendommene selge som tilleggsjord, styrke driftsgrunnlaget for eksisterende enheter, og derigjennom legge til rette for fortsatt og fremtidig bosetting på disse brukene. Det vil være en bedre løsning enn den løsningen konsesjonssøker ønsker, og mer i tråd med konsesjonslovens formål.

Klager anfører at fordi han ikke er forpliktet til å selge eiendommen til noen av dem som har vist interesse for den, er det ikke adgang til å legge vekt på styrking av bosetting som et moment for å nekte konsesjon. I formålsbestemmelsen i konsesjonsloven fremgår det at bosettingshensynet er et relevant moment i vurderingen, jf. også § 9 nr. 2. Bosettingshensynet skal derfor tillegges vekt, selv om selger ikke er forpliktet til å selge eiendommen til en eller flere bestemte personer. En er imidlertid forpliktet til å selge til noen som kan få konsesjon, eller som ikke trenger det. Når det gjelder hvor reelle alternativene til konsesjonssøker må være for at dette kan tillegges vekt, mener Fylkesmannen at alternativene i nærværende sak er innenfor rammen av det som kreves, jf. Rt-2012-18, avsnitt 60, se også avsnitt 70.

Driftsmessig god løsning, jf. § 9 nr. 3

Fylkesmannen viser til kommunens vurdering på dette punktet. Konsesjonseiendommen har en slik størrelse at den kan bli drevet som selvstendig enhet. I et langsiktig perspektiv er det gunstig at eiendommene blir lagt til eksisterende bruk som tilleggsjord. På generelt grunnlag har Landbruks- og matdepartementet lagt til grunn at den driftsmessig beste løsningen er at den som driver arealet også bør eie det. I denne sammenhengen er det en klar fordel at landbrukseiendommer utgjør større sammenhengende enheter. Fylkesmannen har ingen merknader til kommunens vurdering av den driftsmessige løsningen er bedre ved at eiendommen selges som tilleggsjord til tilgrensende eiendom, fremfor at Sveaas som ikke eier tilgrensende areal får konsesjon.

Vi legger også vekt på at et viktig formål med konsesjonsloven er å sikre robuste enheter og legge til rette for de som ønsker å bo på landbrukseiendommer og ha yrket sitt i landbruket.

Et av formålene med konsesjonsloven er å forhindre at landbruksarealene eies av et fåtall personer/foretak. Sveaas eier ikke areal i Nordre Land fra før. Derimot eier Kistefos, der Sveaas er styreleder og majoritetseier, store arealer og formålet bak Sveaas` erverv er å la eiendommen bli drevet av samme selskap og på samme måte som Kistefos` eiendommer blir det. I praksis vil konsesjonseiendommen komme på samme eierhånd som det øvrige areal Kistefos har i Nordre Land, og indirekte øke Kistefos` eierandel av det totale skogarealet i kommunen. Grensen for når «nok» areal er på samme eierhånd er vanskelig å fastsette. Fylkesmannen legger imidlertid til grunn at kommunen ønsker å opprettholde en eierstruktur der lokale gårdbrukere eier skogen i minst like stor grad som i dag. Ved å selge konsesjonseiendommen som tilleggsjord til aktive nabobruk, vil dette hensynet ivaretas.

Erververs skikkethet, jf. § 9 nr. 4

Det skal legges vekt på i hvilken grad erverver er skikket til å drive eiendommen. Det stilles ikke krav om formell utdanning. Eksempelvis vil relevant praksis fra landbruksvirksomhet kunne være tilstrekkelig. I konsesjonssøknaden opplyser Sveaas at han har erfaring som majoritetseier og styreformann i AS Kistefos Træsliberi og at formålet med ervervet er skogbruk og utmarksnæring. Forvaltningen av eiendommen skal settes bort til Kistefos Skogtjenester AS, som fra før forvalter store arealer skog og har god kompetanse på dette.

Konsesjonssøker anses skikket til å drive eiendommen.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, jf. § 9 nr. 5

Ved vurderingen må en se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen, og at en i størst mulig grad skal søke å ivareta fremtidige generasjoners behov, jf. rundskriv M-2/2009 kap. 8.2.7.

Konsesjonseiendommen består av to separate skogteiger, som både samlet og hver for seg er godt egnet som tilleggsjord til eksisterende landbrukseiendom(mer) i området. Departementet skriver i rundskrivet at det *«antar at en eier som selv bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der»*.

Konsesjonssøker skal benytte eiendommen til skogbruksvirksomhet, samt på ulike måter legge til rette for friluftsliv. I et langsiktig perspektiv er det etter vår vurdering viktig at produktivt areal eies og drives av noen som bebor og driver landbrukseiendom, da det tilrettelegger for fremtidige generasjoners mulighet til å bebo og drive eiendommen.

Hva gjelder kulturlandskapet, vurderer vi at de planer konsesjonssøker har for eiendommen, ivaretar dette hensynet.

Om regjeringserklæringen og signaler fra regjeringen

Det anføres fra klagers side at regjeringens målsetting er å gi grunneierne *«større råderett over egen eiendom ved å oppheve konsesjonsloven, boplikten, delingsforbud og priskontroll»*. Fylkesmannen er kjent med signalene fra regjeringen, men legger til grunn at konsesjonsloven foreløpig ikke er endret eller opphevet. Som kommunen skriver i sin vurdering av klagen, er næringsgrunnlaget til landbrukseiendommer og næringsutvikling sentrale momenter i en konsesjonsvurdering, men likevel kun en del av det samlede vurderingstemaet. I konsesjonsvurderingen kan det legges vekt på at effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, tilsier at eiendommen bør erverves og eies av noen som driver og bor på landbrukseiendom i kommunen. Dette har kommunen lagt vekt på i sin vurdering, og Fylkesmannen har ingen merknader til dette.

Øvrige momenter

Klager anfører at kommunens begrunnelse baserer seg på en teoretisk tilnærming, blant annet fordi ingen har gitt bud på eiendommen som er i nærheten av den innhentede salgstakst. Sveaas var den som ga det høyeste budet, men også dette var lavere enn taksten. Konesjonsmyndighetene vurderer konkret om ervervet oppfyller de vilkårene som følger av konsesjonsloven. Som en konsekvens av lovens system kan konsesjonsmyndighetene avslå konsesjon dersom prisen er for høy, men en lav pris vil ikke være til hinder for konsesjon. Det innebærer at selv om ingen har gitt bud tilsvarende salgstakst, vil andre enn konsesjonssøker kunne få konsesjon. Den som gir det høyeste bud, er ikke sikret konsesjon selv om ingen andre er villig til å betale tilsvarende for eiendommen.

Nordre Land kommune ønsker å legge til rette for bosetting i grendene, og et virkemiddel for å få til det er å legge til rette for drift på landbrukseieendommer. Dette kan til en viss grad styres gjennom konsesjonsregelverket. Fylkesmannen legger vekt på kommunalt selvstyre og kommunens vurdering av hvilken eierform som er mest ønskelig.

Etter en samlet vurdering av de momentene som skal tillegges vekt i konsesjonsvurderingen, har Fylkesmannen kommet til at det er en overvekt av momenter som taler mot at Christen Sveaas får konsesjon for sitt erverv av Skogstadlia og Nybrennlia. Det er i særlig grad bosettingshensynet og hensynet til en driftsmessig god løsning som taler mot konsesjon.

Videresalg

I og med at klager ikke har fått konsesjon, skal «Kongen» sette en frist for videresalg, jf. konsesjonsloven § 18. «Kongen» betyr her kommunen, jf. forskrift 2003-12-08-1479, «*Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven*» § 1.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Nordre Land kommune sitt vedtak av 30. april 2015, sak 25/15. Christen Sveaas får ikke konsesjon på sitt erverv av skogeiendommen Skogstadlia, gnr. 47/2 og Nybrennlia gnr. 90/7 i Nordre Land kommune. Klagen er ikke tatt til følge.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hjemmel i konsesjonsloven § 18, jf. gjeldende delegasjon, skal kommunen sette en frist for videresalg.

Med hilsen

Bente Odlo e.f.
avdelingsdirektør

Håvard Pharo Gravdal
rådgiver

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.

Kopi til:

Advokatfirmaet Haavind AS	Pb. 359 Sentrum	0101	OSLO
AS Kistefos Træsliberi	Postboks 150	2882	DOKKA
Stian Koll	Nord-Torpvegen 952	2880	NORD-TORPA
Nils Arve Frøisland	Damplassen 15	0852	OSLO
Knut A. Kind	Snertingdalsvegen 3454	2881	AUST-TORPA

